Octobre 2007 Série socio-économique 07-008

L'acuponcture urbaine : méthode de transformation durable des « bâtiments des sociétés » du quartier chinois de Vancouver en logements modernes

L'explosion du marché immobilier de Vancouver a eu, entre autres conséquences, d'inciter à trouver des occasions d'aménager des logements dans le centre-ville.

Il faut mener une étude vraiment attentive des contraintes et des possibilités que présente le tissu urbain particulier du quartier chinois. Sans cette étude, le quartier chinois risque de subir l'un des deux sorts suivants : premièrement, ce quartier pourrait être remplacé par des tours de logements en copropriété. deuxièmement, il pourrait être réaménagé pour ne conserver que les façades des bâtiments patrimoniaux comme revêtement des nouveaux immeubles, et ainsi perdre le cachet culturel d'un des secteurs les plus anciens de Vancouver.

Cette étude propose une méthode durable sur les plans économique, environnemental et culturel pour le réaménagement durable de quatre « bâtiments de sociétés » du quartier chinois, c'est-à-dire des bâtiments construits par des sociétés de bienfaisance et des associations de clans familiaux qui offraient des logements et de l'aide aux membres de la collectivité, pour en faire des logements modernes.

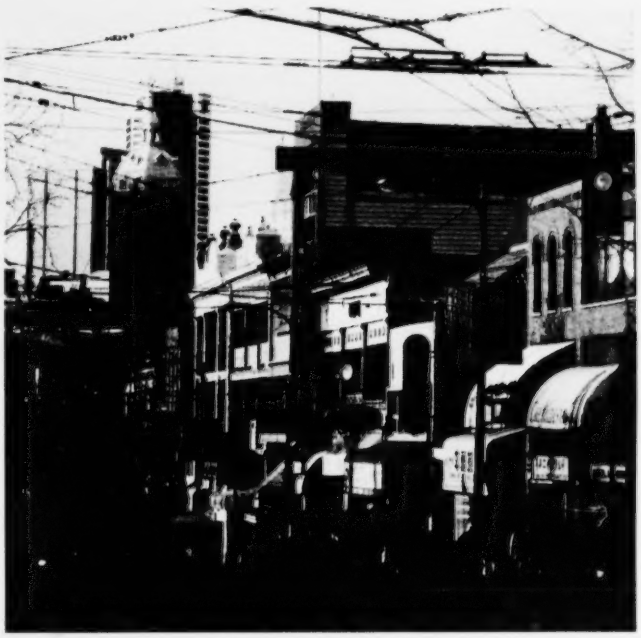


Figure 1 Paysage urbain du quartier chinois

CONTEXTE

La croissance du quartier chinois est historiquement liée aux effets de l'immigration de Chinois durant la Ruée vers l'or de 1858 et la construction de la voie ferrée du CPR. Elle découle maintenant de l'afflux massif de gens d'affaires dans les années 80 et 90, même si les récents immigrants s'installent dans les collectivités moins urbaines de Richmond, de Coquitlam et de Burnaby.

Les effets de la drogue, de l'itinérance et de la prostitution, en plus de l'effondrement de l'économie de la rue Hastings située tout près dans le secteur est du centre-ville, ont entraîné la régression du quartier chinois. Aujourd'hui, le quartier chinois de Vancouver est à la croisée des chemins. La collectivité chinoise, qui fonctionne bien, n'est pas une simple attraction touristique comme certains quartiers chinois d'Amérique du Nord, mais elle a atteint son plein développement. Elle doit maintenant choisir d'exister ou risquer de disparaître totalement. Symbole de la présence asiatique en Amérique du Nord, le quartier chinois est l'expression de notre passé, de notre présent et de notre avenir.

Dans le passé, les sociétés du quartier chinois offraient aux membres de la collectivité du soutien et de l'hébergement sous forme de pavillons-dortoirs et de maisons de chambres. Bon nombre des immeubles historiques et patrimoniaux des sociétés du quartier chinois ne sont pas conformes aux normes minimales ni aux exigences du code du bâtiment, et ne sont que partiellement habitables. Les bâtiments de sociétés représentent la typologie la plus complexe et la plus particulière de l'architecture patrimoniale du quartier chinois.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

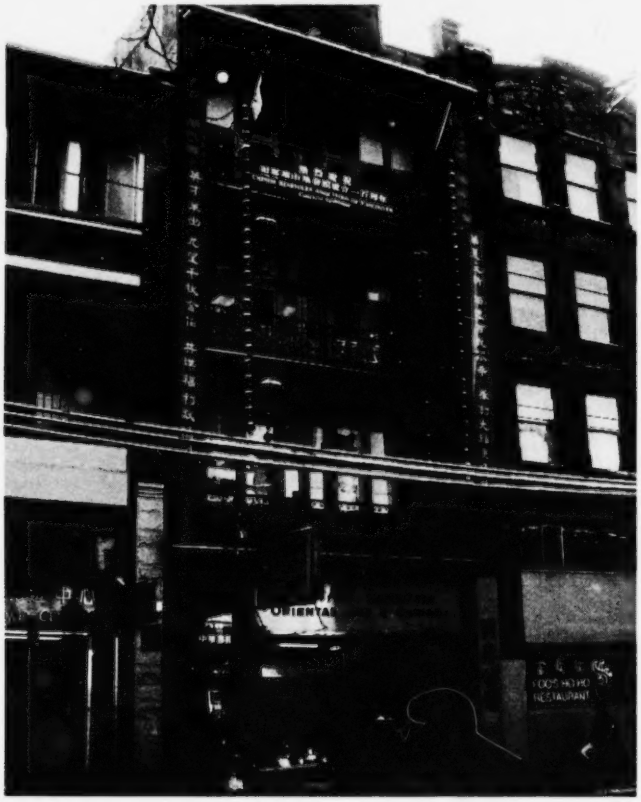


Figure 2 Immeuble d'une association de bienfaisance chinoise

Pour ces motifs, les bâtiments des sociétés ont servi de prototypes pour l'établissement d'une méthode visant à protéger et à préserver les bâtiments patrimoniaux tout en les adaptant pour les rendre habitables. La méthode qui en résulte est appelée « acuponcture urbaine ».

PATRIMOINE ET DURABILITÉ

La transformation durable des bâtiments patrimoniaux en logements demande un examen minutieux des répercussions des aspects environnementaux, culturels et économiques au fil du temps et de leur interrelation à l'intérieur du projet global. Le développement durable et le dynamisme culturel dépendent l'un de l'autre et doivent être considérés comme des moyens d'assurer à long terme la croissance économique, la santé environnementale, la réduction de la pauvreté et le développement communautaire. Assimiler le patrimoine au capital culturel permet de l'exploiter à titre de ressource de développement en vue de créer de l'emploi, de mobiliser les collectivités et de produire des revenus.

Une série de questions déterminantes a été préparée dans le but de guider cette démarche, d'aider à nouer des alliances qui répondent à la situation particulière de chaque projet et de faire ressortir les liens significatifs susceptibles d'orienter la conception.

Ces questions touchent les aspects environnementaux, économiques et socioculturels. Il importe de souligner qu'ils peuvent se recouper et que chacune peut être posée en fonction de l'un ou l'autre des angles retenus.

LA MÉTHODE : ACUPONCTURE URBAINE

L'acuponcture urbaine repose sur le réaménagement sélectif d'emplacements pertinents du tissu patrimonial. Elle en extirpe les éléments non fonctionnels et y déploie une modernisation dosée pour stimuler la revitalisation urbaine.

Grâce à son cachet culturel exceptionnel, le quartier chinois peut se démarquer et montrer comment rénover les bâtiments d'un quartier historique de façon réceptive, mais moderne, ainsi que proposer des scénarios de logement contemporains.

L'acuponcture urbaine comporte quatre grandes caractéristiques :

1. L'acuponcture urbaine est le fruit d'une collaboration et d'une recherche interdisciplinaires

Bien que la conception puisse constituer le cadre physique pour la création de logements communautaires durables, une stratégie de revitalisation durable est un processus collectif. Elle ne peut s'établir sans la collaboration de multiples partenaires grâce à la gestion, à des principes directeurs et à la participation de la collectivité. Le projet doit être mené à la fois de haut en bas et de bas en haut.

Le patrimoine évolue sans cesse et appartient à la multitude, d'où la diversité des points de vue sur sa valeur. Il convient de consulter toutes les personnes-ressources et les parties intéressées afin de recueillir leurs opinions, leur expertise et leurs idées. Parmi les parties intéressées, on trouve les organismes et les décideurs aux échelons municipaux, provinciaux et fédéral, les services de liaison d'universités et de collèges, les historiens, les organismes communautaires, les résidents (anciens et actuels), les groupes financiers ainsi que les consultants et les entreprises en marketing.

Ce changement de perspective, qui nous amène à œuvrer à partir de l'objet au propre comme au figuré, plutôt que de porter un regard extérieur, constitue le fondement de l'acuponcture urbaine.

2. L'acuponcture urbaine conçoit le bâtiment comme un tout multidimensionnel et ne se limite pas seulement à sa façade

Dans les villes canadiennes, la restauration des vieux bâtiments tend à privilégier la sauvegarde des qualités extérieures superficielles d'objets architecturaux autonomes; c'est ce qu'on appelle le « façadisme ».

Pourtant, la façade ne représente qu'une petite partie du bâtiment et est intimement liée à la structure de l'ensemble. Le bâtiment est le produit des gens qui l'ont habité, d'une époque et des circonstances de sa construction. Si l'on n'épargne que la façade, on se trouve non seulement à amputer l'intérieur au profit des murs extérieurs, mais encore à se couper de la mémoire des lieux.

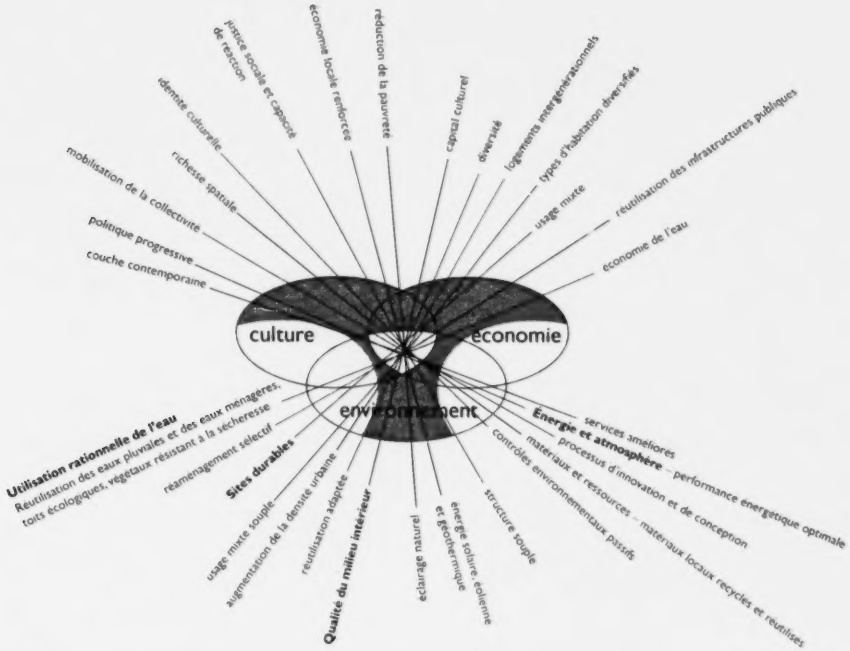


Figure 3 Questions principales

L'acuponcture urbaine vise à concevoir chaque bâtiment non comme une série d'artefacts distincts, mais comme un milieu de vie, où s'entremêlent des aires intérieures communes, des lieux de rassemblement extérieurs et des voies de circulation, et comme une superposition complexe d'espaces publics, semi-publics, privés et semi-privés.

Le tissu urbain est un produit complexe et un processus d'adaptation répondant à un besoin structurel, à une technologie, à des facteurs environnementaux, à des données économiques et à une fonction de socialisation qui évolue avec le temps. Examiner l'architecture des bâtiments autant de l'intérieur jusqu'à l'extérieur que de l'extérieur jusqu'à l'intérieur permet de déterminer à quel degré leur forme dérive de la culture, des conditions économiques et des pratiques environnementales.

3. L'acuponcture urbaine favorise la diversité

La diversité est essentielle à la viabilité et à la tolérance des collectivités. Les décisions prises doivent garantir la diversité à long terme et le développement durable.

Le comité de revitalisation du quartier chinois[1] a recommandé de ne pas réaménager le secteur en destination touristique, mais d'en faire une communauté dynamique et multigénérationnelle de résidents et de visiteurs.

Cela signifie que la planification doit tenir compte des multiples groupes d'âge, collectivités, classes de revenus et utilisations des terrains, notamment à des fins commerciales, institutionnelles industrielles légères, ainsi que des diverses catégories de logements intergénérationnels abordables. Assurer la mixité des types de logement et des zonages autorise davantage de souplesse. Parce qu'elle ne repose pas sur un seul créneau commercial, elle procure une plus grande viabilité économique à long terme. En répondant aux impératifs de la responsabilité intergénérationnelle, la restauration des bâtiments patrimoniaux comble les besoins courants des collectivités tout en préservant le patrimoine et en étant attentive aux préoccupations du développement durable pour les générations à venir.

4. L'acuponcture urbaine favorise la coexistence d'une couche contemporaine

Le tissu urbain incarne la mémoire collective. La notion de responsabilité intergénérationnelle traduit l'idée que les marques du présent sont appelées à devenir des vestiges.

1 Le Vancouver Chinatown Revitalization Committee (VCRC) a été officiellement créé en 2001, réunissant plus de 20 groupes sociaux et culturels, des résidents et des gens d'affaires du quartier chinois afin qu'ils travaillent avec la Ville de Vancouver dans le but d'élaborer des initiatives de revitalisation à court terme et une vision à long terme du quartier chinois, ainsi que des stratégies de mise en œuvre de cette vision.

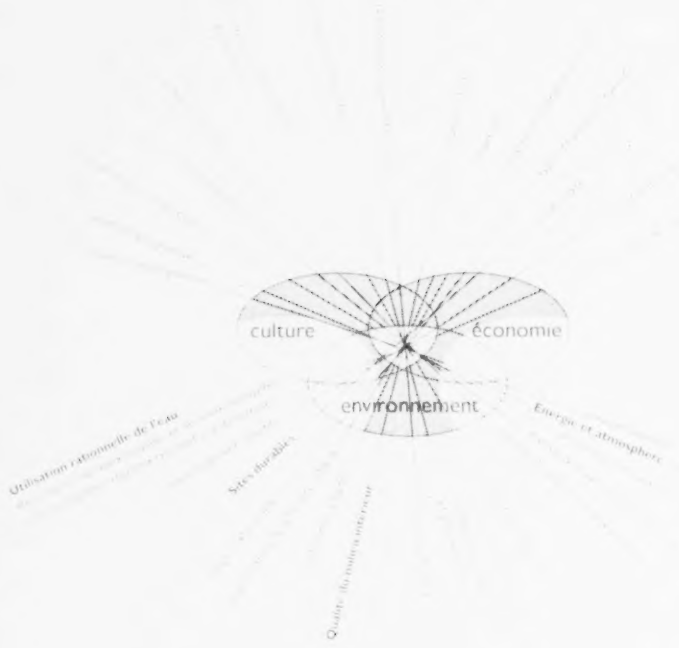


Figure 3

L'acupuncture urbaine vise à concevoir chaque bâtiment non comme une série d'artefacts distincts, mais comme un milieu de vie, où s'entremêlent des unités intérieures communes, des lieux de rassemblement extérieurs et des voies de circulation, et comme une superposition complexe d'espaces publics, semi-publics, privés et semi-privés.

Le tissu urbain est un produit complexe et un processus d'adaptation répondant à un besoin structurel, à une technologie, à des facteurs environnementaux, à des données économiques et à une fonction de socialisation qui évolue avec le temps. Examiner l'architecture des bâtiments aussi bien de l'intérieur jusqu'à l'extérieur que de l'extérieur jusque à l'intérieur permet de déterminer à quel degré leur forme dérive de la culture, des conditions économiques et des pratiques environnementales.

3. L'acupuncture urbaine favorise la diversité

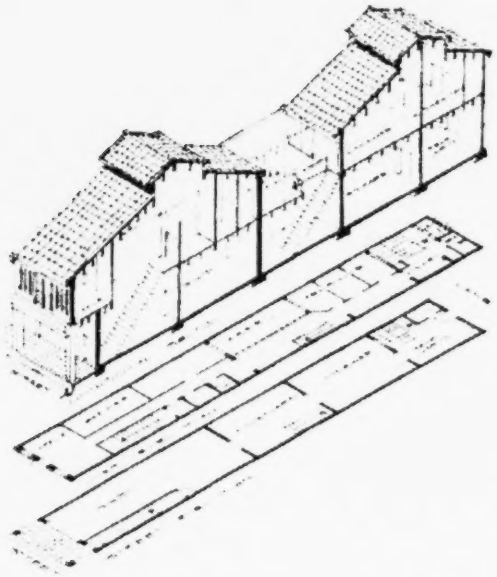
La diversité est essentielle à la viabilité et à la tolérance des collectivités. Les décisions prises doivent garantir la diversité à long terme et le développement durable.

Le comité de revitalisation du quartier chinois a recommandé de re-paysagiser le secteur en destination touristique, mais il en faut une communauté dynamique et multigénérationnelle de résidents et de visiteurs.

Cela signifie que la planification doit tenir compte des multiples groupes d'âge, collectivités, classes de revenus et utilisations des terrains, notamment à des fins commerciales, institutionnelles, industrielles légères, ainsi que des diverses catégories de logements intergénérationnels abordables. Assurer la mixité des types de logement et des aménagements davantage de souplesse. Parce qu'elle ne repose pas sur un seul créneau commercial, elle procure une plus grande viabilité économique à long terme. En répondant aux impératifs de la responsabilité intergénérationnelle, la restauration des bâtiments patrimoniaux comble les besoins courants des collectivités tout en préservant le patrimoine et en étant attentive aux préoccupations du développement durable pour les générations à venir.

4. L'acupuncture urbaine favorise la coexistence d'une couche contemporaine

Le tissu urbain incarne la mémoire collective. La notion de responsabilité intergénérationnelle traduit l'idée que les marques du présent sont appelées à devenir des vestiges.



Courtoisie de Penny Gurstein

Figure 4 Maison-boutique asiatique.

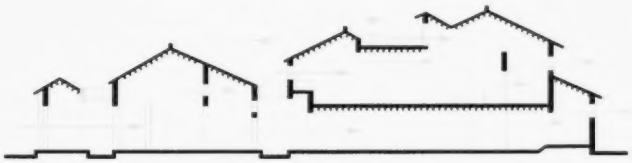


Figure 5 Contrôles environnementaux, aire de circulation et lieu de rassemblement interconnectés

On doit saisir que l'architecture ne parvient jamais au stade de « l'achèvement », mais qu'elle est au contraire à la fois le reflet et l'adaptation de conditions contextuelles. La revitalisation de bâtiments patrimoniaux se doit donc de préserver les revêtements contemporains de manière à élargir la trame historique et à renforcer le sentiment de continuité et de relation avec le passé.

Cette approche donne la possibilité d'évoluer à de nouvelles idées adaptées aux besoins du présent. La revitalisation interprète le cadre existant en des termes significatifs pour le passé comme pour le présent. Cette démarche permet de préserver les antécédents particuliers et les attributs d'usage de la collectivité et concourt à l'épanouissement d'une communauté d'une authenticité incomparable.

BÂTIMENTS DES SOCIÉTÉS

Les bâtiments des sociétés constituent des archétypes qu'on ne retrouve que dans les quartiers chinois d'Amérique du Nord. Ces ouvrages véritablement hybrides mélangent certains traits de la variante chinoise de la maison-boutique asiatique aux styles et aux techniques de construction occidentaux.

La maison-boutique asiatique serait née dans les provinces du Guangdong et du Fujian, dont sont issus de nombreux membres des clans représentés par les sociétés de Vancouver. Avec le développement du commerce chinois, la maison-boutique asiatique a connu un processus de transformation pluridimensionnel et est devenue un style de construction prisé, d'abord en Malaisie, à Singapour et en Thaïlande, puis en Amérique du Nord.

Sa forme a été adaptée aux conditions climatiques, aux nouvelles techniques et à l'évolution sociale. La maison-boutique asiatique et les bâtiments des sociétés se caractérisent par la manière dont les éléments d'agencement du milieu (cours, passages couverts, puits de lumière) se trouvent liés aux aires de circulation et aux lieux de rassemblement à l'intérieur des murs : depuis les pièces habitées les plus intimes jusqu'aux aires communes ouvertes et aux locaux commerciaux. Les aires polyvalentes complexes ont évolué consciemment et inconsciemment pour concilier et favoriser différents degrés d'intimité et de sociabilité.

Image fournie gracieusement par Codrin Tabala.

Figure 6 Cour de la société Yue Shan.

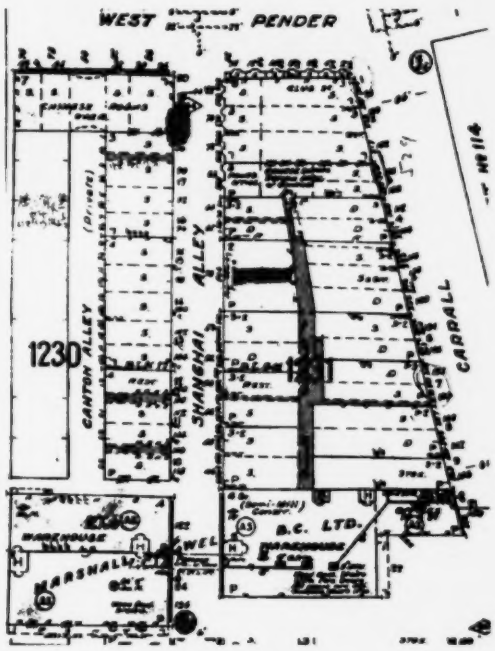


Figure 7 Carte d'assurance incendie montrant les passages couverts avant 1940.

Le bâtiment type des sociétés emprunte plusieurs de ses caractéristiques à la maison-boutique asiatique. Chacune d'entre elles a été évaluée afin d'en cerner la pertinence pour les quatre études de cas de réaménagement :

- circulation urbaine en réseau
- usage mixte
- mur extérieur continu à hauteur variée
- double façade et allées accessibles
- cours et puits de lumière
- passages couverts urbains
- allées
- entrée en retrait et auvent
- balcons en retrait
- passages intérieurs ouverts
- mezzanines avec verre à prisme
- autel et sanctuaires
- usage symbolique de la couleur et de l'ornementation

ÉTUDES DE CAS

L'étude formule des recommandations précises pour la remise en état de quatre bâtiments de sociétés :

- la société Mah du Canada;
- la société Lim Sai Hor (Kow Mock);
- la société de bienfaisance Shon Yee;
- la société Yue Shan.

Chaque projet à l'étude est centré sur un aspect particulier, mais propose également une contribution généralisable à l'ensemble des bâtiments de sociétés. Le projet du bâtiment de la société Mah traite de la diversité dans le programme de même que des questions d'éclairage et de ventilation, et celui du bâtiment de la société Lim Sai Hor fournit l'occasion de traiter d'adaptabilité et des rapports avec la prestation de nouveaux services. En ce qui concerne la société de bienfaisance Shon Yee, le sujet principal est celui de la typologie contemporaine des pièces individuelles, dont on mesure le potentiel. Enfin la société Yue Shan traite des réseaux, des cours, et de leur relation par rapport à la vie en milieu urbain.

Figure 8 Bâtiment de la sociérté Mah du Canada

1. La société Mah du Canada

La société Mah a un long bâtiment étroit d'une largeur typique de 7,6 m (25 pi) et d'une longueur de 36,6 m (122 pi). Pour que le bâtiment soit conforme aux normes contemporaines du logement, il faudra y aménager des issues et satisfaire les exigences en matière d'éclairage, de ventilation, d'eau et d'électricité . Par ailleurs, l'agencement en pièces individuelles limite actuellement leur usage à un groupe très restreint d'occupants. L'étude porte essentiellement sur les trois étages à mi-hauteur abritant les chambres où étaient jadis hébergés provisoirement les nouveaux immigrants. Des logements de type différent sont aménagés en supprimant la partie médiane du bâtiment pour faire place à une cour. Cette cour permet non seulement d'aménager différents types d'habitation, mais aussi de résoudre les problèmes d'éclairage et de ventilation. Elle procure également aux occupants un moyen d'évacuation additionnel et un lieu de rencontres sociales à l'extérieur. Au terme de cette modification, les nouvelles façades pourraient offrir ce qu'il faut pour assurer la résistance antisismique.

Les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et l'aire réservée à la société au dernier étage ont été préservés en raison de leur valeur culturelle et économique. Ce souci de préservation et d'intégration assure le maintien de la pluralité des usages et la stabilité des aires et des programmes.

2. La société Lim Sai Hor (Kow Mock)

L'intérêt du bâtiment de la société Lim Sai Hor tient au fait que ses deux façades donnent sur deux rues. Actuellement, tous les étages du bâtiment sont habités, mais les services font défaut et les plafonds, les murs et les planchers montrent des signes visibles de dommages.

À l'instar du bâtiment de la société Mah, celui-ci occupe un seul lot long et étroit mesurant 8,2 m sur 36,6 m (26 pi 10 po sur 122 pi), soit légèrement plus large que les autres lots types (7,6 m) du quartier chinois. Ce surcroît de 60 cm (24 po) permet d'aménager un corridor bordé de part et d'autre de pièces. Ce couloir supplémentaire et le fait singulier que le bâtiment soit bordé d'un côté par un parc et, de l'autre, par un lot ouvert permet d'y aménager de petits appartements qui recevront amplement de lumière naturelle et de ventilation.

De plus, de nouveaux noyaux de services techniques sont ajoutés dans un souci stratégique d'économie afin de maximiser la flexibilité à long terme de la taille et de l'agencement des logements.

Le bâtiment compte désormais un nouvel étage dont la double vocation est d'abriter une salle de réunion pour la société et de libérer le troisième étage pour recevoir d'autres logements. L'aire additionnelle pourrait entraîner des revenus complémentaires qui financeraient l'installation d'un ascenseur qui profiterait aux nouveaux locataires tout en permettant aussi de vaincre les difficultés que rencontrent communément les membres âgés de la société pour se rendre aux salles de réunion du dernier étage, problème d'accès qui se pose souvent dans les bâtiments des sociétés du quartier chinois. En dernier lieu, l'étude de cas évalue l'incidence que le bâtiment de la société Lim Sai Hor exerce sur l'aménagement potentiel d'un terrain vacant voisin, compte tenu des arrêtés municipaux et des règlements en matière de construction.

3. Société de bienfaisance Shon Yee

La grande différence entre les bâtiments des sociétés Mah et Lim Sai Hor et celui de la société de bienfaisance Shon Yee est la taille. Le bâtiment de la société de bienfaisance Shon Yee couvre trois terrains de 7,6 m sur 36,6 m (25 pi sur 122 pi). Il présente par conséquent une densité plus importante. Il comprend 50 chambres individuelles éclairées par des puits de lumière latéraux longiformes des deux côtés et un autre longeant le centre du bâtiment. Cet agencement unique constitue une caractéristique qui mérite d'être préservée et aussi améliorée, afin que les chambres soient mieux éclairées, mieux ventilées et mieux équipées.

L'étude a montré qu'il fallait aménager de l'hébergement de court séjour destiné surtout aux membres de passage venus de partout au pays ou de l'étranger. La proposition vise à réaliser des logements plus spacieux en combinant jusqu'à trois pièces. Doter ces logements d'espaces extérieurs façonnés vis-à-vis des puits de lumière permettrait d'accroître la superficie et la qualité des lieux. En plus d'améliorer les conditions d'habitation, ce choix favorise l'accessibilité de l'aménagement.

Pour ne pas rompre avec la mission sociale des sociétés, un certain nombre de logements pourraient être subventionnés, grâce aux revenus générés par les appartements à location à court terme. Chaque étage a sa propre aire commune. Au premier, une pièce polyvalente fait le lien entre les activités communes et l'espace public de la rue; au deuxième, un tube de verre fraie un passage perpendiculaire jusqu'aux corridors. Les terrasses-jardins occupent le troisième étage.

Comme dans le cas de la proposition de la société Lim et de l'ajout apporté au bâtiment de la société Mah après 1923, un demi-étage est ajouté au bâtiment de la société Shon Yee. L'aire supplémentaire permettra à la société d'y regrouper ses bureaux et sa salle de réunion, qui se trouvent actuellement à l'extérieur du quartier chinois. La toiture-terrasse qui prolonge la salle de réunion procure un espace extérieur de rencontre en l'absence de cour.

4. La société Yue Shan

L'importance historique de l'immeuble de la société Yue Shan tient principalement à sa sociabilité et à sa perméabilité communautaires. Les passages couverts qui partaient de la rue Pender et de l'allée Market conduisaient à un passage couvert latéral et débouchait sur une cour centrale qui servait d'espace, tour à tour, intime semi-privé et ouvert, et d'espace-relais pour assurer la ventilation et l'éclairage des pièces intérieures et la collecte des eaux de pluie.

De nos jours, la cour est partiellement remblayée, les passages couverts sont bloqués et les aires du rez-de-chaussée vis-à-vis de l'allée et de la cour sont fermés et utilisés comme lieu d'entreposage.

Puisque la fonction courante de logement donne plutôt de bons résultats, la proposition rétablit la communication entre l'immeuble et la rue ainsi que les liens entre la rue, l'allée, la cour et le passage couvert.

Pour être supportable, la vie dans un bâtiment densément peuplé nécessite des aires extérieures ouvertes et une aire d'agrément remplissant la fonction de lieu de séjour urbain où serait restaurée la relation cruciale entre les domaines public et privé. L'aire de la cour est décloisonnée pour accueillir diverses activités de la société, comme les arts martiaux, les activités sportives et musicales, le ping-pong, le karaoké, le mah-jong et les leçons de chinois. La programmation est complétée grâce à l'aménagement d'une salle de thé et d'un centre pour jeunes et personnes âgées et des studios commerciaux destinés aux membres de la société, aux résidents et à la collectivité. Des jardins aménagés en tranchées filtrent les eaux pluviales et les acheminent dans des citernes souterraines. Des tapis verticaux de végétation purifient l'air et améliorent le climat et le haut niveau d'albédo du pavé réduit l'effet d'îlot urbain. Les vocations sociales, économiques et environnementales de la cour sont restituées, et l'effervescence de la société retrouve sa place dans le tissu du quartier chinois.

Gestionnaire de projet à la SCHL : Brian Eames

Consultants pour le projet de recherche : Inge Roecker et Kelty McKinnon

Ce projet a été réalisé (ou réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou des auteurs) et ne représentent pas la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2007, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 01-10-07

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65645